



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 120/2024/6

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 27. März 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin

und

Herrn **D.**_____
Beschwerdegegner 1

Herrn **E.**_____
Beschwerdegegner 2

Frau **F.**_____
Beschwerdegegnerin 3

G._____
Beschwerdegegnerin 4

sowie

Baupolizeibehörde der Gemeinde Köniz, Bauinspektorat, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Köniz vom 23. Januar 2024
(Asphaltierung)

I. Sachverhalt

1. Mit Eingabe vom 3. Oktober 2023 reichte die Beschwerdeführerin bei der Gemeinde Köniz eine Anzeige gegen die Beschwerdegegnerschaft ein wegen Bauen ohne Baubewilligung. Sie habe festgestellt, dass auf den Parzellen Köniz Gbbl. Nrn. A._____ und B._____ ohne Baubewilligung und trotz Baustopp sowie hängiger Baubeschwerde asphaltiert worden sei. Das Asphaltieren erfolge auf dem Grund der widerrechtlich abgetragenen Böschung im Bereich der zerstörten Treppe (Fusswegverbindung) und der widerrechtlich gebauten L-förmigen Stützmauer. Die Gemeinde gab daraufhin den Angezeigten mit Schreiben vom 16. Oktober 2023 Gelegenheit zur Stellungnahme. Die Beschwerdegegnerschaft 1 bis 3 antwortete am 22. Oktober 2023, für die durchgeführten Asphaltierungsarbeiten sei keine Baubewilligung erforderlich, da es sich lediglich

um Instandhaltungsarbeiten handle. Die minimale Ergänzung diene lediglich dazu, die Sicherheit des Zugangs zum ersten und zweiten Obergeschoss zu gewährleisten und den öffentlichen Weg etwas sicherer zu gestalten. Die Asphaltierung könne zudem innert kürzester Zeit an die später bewilligte Situation angepasst werden. Die Beschwerdegegnerin 4 bedauerte in ihrem Schreiben vom 9. November 2023, dass die Angelegenheit immer noch nicht bereinigt werden konnte und wies insbesondere darauf hin, dass die neue Treppe nicht mehr auf ihrem Grundstück erstellt werden solle. Mit Schreiben vom 13. November 2023 bekräftigte die Beschwerdeführerin, dass sie sich als Partei am Verfahren beteiligen wolle. Am 24. November 2023 stellte die Gemeinde den Parteien die Stellungnahmen wechselseitig zu. Mit Schreiben vom 28. November 2023 verwies die Beschwerdeführerin auf ihren Anspruch auf rechtliches Gehör und stellte in Aussicht, sich innert zehn Tagen zu den Eingaben der Beschwerdegegnerschaft zu äussern. In ihrem Schreiben vom 4. Dezember 2023 hielt sie unter anderem fest, es gehe um die Asphaltierung auf zwei verschiedenen Parzellen. Die Asphaltierung auf der Parzelle Nr. A. _____ der Beschwerdegegnerin 4 sei auf dem Grund (Kiesboden) der widerrechtlich abgetragenen Böschung im Bereich der zerstörten Treppe erfolgt. Zudem sei ein schmaler Kiesstreifen vor der widerrechtlich gebauten L-förmigen Stützmauer seitlich der Treppe auf Parzelle Nr. B. _____ neu asphaltiert worden. Dieser Raum vor der Mauer sei Inhalt des Baustopps von 2016 sowie eines laufenden Beschwerdeverfahrens, genau gleich wie der Kiesboden der illegal abgebauten Böschung der Naturtreppe. Das Bild, dass die Beschwerdegegnerschaft eingereicht habe, sei nicht aktuell. Die L-förmige Betonmauer trage auf der Frontseite neu ein Dach von zwei bis drei Meter Breite, auch erstellt in Übertretung des Baustopps, wie der neue Asphaltbelag vor der Mauer und im Bereich des Fussweges zerstörte Naturtreppe.

2. Mit Verfügung vom 23. Januar 2024 verzichtete die Gemeinde Köniz auf die Anordnung vorsorglicher und baupolizeilicher Massnahmen. Zur Begründung wies sie unter anderem darauf hin, dass das von der Beschwerdeführerin erwähnte Baubeschwerdeverfahren ausserhalb des vorliegenden Baupolizeiverfahren liege. Die von der Beschwerdeführerin genannte Baueinstellungsverfügung aus dem Jahr 2016 habe sich auf den Abbruch des Fussweges, auf Autoabstellplätze, Böschungsveränderungen und Arbeiten im Bereich des Sitzplatzes bezogen. Das vorliegend strittige Anbringen eines Asphaltbelags sei von jener Baueinstellungsverfügung nicht erfasst. Die neu asphaltierten Bodenflächen im Aussenbereich würden in der Bauzone und nicht in der Nähe eines Schutzobjekts liegen. Sie würden nur eine geringe Grösse von rund 15 bis 20 m² aufweisen. Es handle sich um ein baubewilligungsfreies Vorhaben.

3. Gegen diese Verfügung reichte die Beschwerdeführerin am 4. März 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie stellt folgende Rechtsbegehren:

«1. Die Verfügung der Gemeinde Köniz, Direktion Planung Verkehr, Bauinspektorat, vom 23. Januar 2024 sei aufzuheben.

2. Es sei von Amtes wegen die Einstellung der Bauarbeiten (Art. 46 Abs. 1 BauG) nach Verfügung der Gemeinde Köniz vom 28. Juli 2016 im nicht abgeschlossenen Baupolizeiverfahren H. _____ zu bestätigen und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes betreffend Asphaltieren zu verfügen (Art. 46 Abs. 2 BauG).

3. Gegen die Beschwerdegegnerschaft sei Anzeige zu erstatten wegen baupolizeiwidrigem Vorgehen (Art. 50 Abs. 1 BauG).»

Zur Begründung machte sie insbesondere geltend, die angefochtene Verfügung enthalte irreführende und ungenaue Aussagen. Die von der Gemeinde Köniz genannte neue Asphaltfläche von 5 m² werde in der angefochtenen Verfügung nicht belegt. Zudem habe sie ihre baupolizeiliche Anzeige in ihren Bemerkungen vom 4. Dezember 2023 ergänzt mit der in Übertretung des Bau-

stopps von 2016 gebauten Daches von zwei bis drei Metern Breite auf der Frontseite der Betonmauer. Darauf gehe die Gemeinde Köniz in der angefochtenen Verfügung nicht ein.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Gemeinde beantragte in ihrer Beschwerdevernehmlassung vom 26. März 2024 die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerschaft verzichtete stillschweigend auf die Einreichung einer Beschwerdeantwort. Die Parteien erhielten Gelegenheit, allfällige Schlussbemerkungen einzureichen. Von dieser Möglichkeit machte die Beschwerdeführerin Gebrauch. Auf die Rechtsschriften und die Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzung

a) Baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG² können innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden (Art. 49 Abs. 1 BauG). Die BVD ist daher für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist eingereicht worden (Art. 49 Abs. 1 und BauG i.V.m. Art. 41 Abs. 2 VRPG). Sie enthält einen Antrag und eine Begründung (Art. 32 Abs. 2 VRPG³).

b) Die Beschwerdeführerin hat sich als Anzeigerin am baupolizeilichen Verfahren beteiligt (Art. 46 Abs. 2 Bst a BauG). Bei baupolizeilichen Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG richtet sich die Beschwerdebefugnis nach Art. 65 Abs. 1 VRPG. Danach ist zur Beschwerde befugt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (Bst. a), durch die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist (Bst. b) und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung der Verfügung oder des Entscheids hat (Bst. c). Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein. Die blosser Teilnahme am vorinstanzlichen Verfahren (formelle Beschwerde) verschafft für sich allein noch kein Beschwerderecht.⁴ Es genügt somit nicht, dass die Vorinstanz die Legitimation anerkannt und die Beschwerdeführerin zum Verfahren zugelassen hat. Zur Beschwerde befugt ist nur, wer sich zulässigerweise am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt hat, wer also auch materiell beschwert ist. Fehlt es an dieser Voraussetzung, tritt die BVD nicht auf die Beschwerde ein. Zur Beantwortung der Frage, wann Anzeigerinnen oder Anzeiger als Nachbarinnen oder Nachbarn durch die baurechtswidrigen Verhältnisse betroffen sind, kann auf Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG zurückgegriffen werden. Danach sind Personen zur Einsprache befugt, welche durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation der betroffenen Person durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann, so dass von der Abwendung eines materiellen oder ideellen Nachteils gesprochen werden kann. Der Nachteil muss persönlich und unmittelbar sein. Darin liegt die Abgrenzung zur unzulässigen Popularbeschwerde oder -einsprache.⁵ Zudem muss der Nachteil bei einer objektiven Betrachtungsweise als solcher empfunden werden; eine besondere subjektive Empfindlichkeit der betroffenen Person verdient keinen Rechtsschutz. Un-

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191)

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁴ Michael Pflüger, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 65 N. 8

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 35-35c N. 16

zulässig sind Einsprachen, mit denen ausschliesslich allgemeine öffentliche Interessen, Interessen Dritter oder bloss mittelbare Interessen geltend gemacht werden, ohne dass glaubhaft dargelegt wird, dass man selber unmittelbar und stärker als die Allgemeinheit betroffen ist.⁶ Zwar grenzt das Grundstück der Beschwerdeführerin an das Grundstück der Beschwerdegegnerschaft 1-3. Zudem nutzt sie den öffentlichen Fussweg als Zugang zu ihrem Grundstück. Sie verfügt daher über die nötige Beziehungsnähe zur Streitsache. Sie legt jedoch nicht dar, inwiefern die (geringfügige) Asphaltierung im Bereich der Treppe und dem Vorplatz ihre tatsächliche oder rechtliche Situation in Bezug auf ihr Grundstück bzw. den Zugang zu ihrem Grundstück beeinträchtigen könnte. Anders als beim Abbruch der ersten zehn Meter des zum öffentlichen Fussweg gehörenden Treppenweges und dessen Ersatz durch eine kürzere und steilere Treppe ist eine nachteilige Betroffenheit der Beschwerdeführerin nicht ersichtlich. Ebenso wenig ist ein nennenswerter Vorteil erkennbar, den die Beschwerdeführerin aus der Entfernung der geringfügigen Asphaltierung ziehen könnte. Es ist daher fraglich, ob sie zur Beschwerdeführung befugt ist. Dies kann jedoch mit Blick auf das Ergebnis offengelassen werden.

c) Hinzu kommt, dass der Entscheid in der Sache ebenso wie das Beschwerdeverfahren auf den Streitgegenstand beschränkt ist. Ausgangspunkt für dessen Bestimmung bildet der angefochtene Entscheid. Dieser gibt den Rahmen vor, d. h. der Streitgegenstand kann nicht über das hinausgehen, was die Vorinstanz geregelt hat. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.⁷ Gegenstand der angefochtenen Verfügung ist einzig die Asphaltierung von zwei Flächen. Gegenstand des Beschwerdeverfahrens kann daher einzig die Frage bilden, ob die Vorinstanz in dieser Hinsicht zu Recht auf die Anordnung von baupolizeilichen Massnahmen verzichtet hat. Das Dach auf der Frontseite der Betonmauer bildet hingegen nicht Gegenstand der angefochtenen Verfügung. Die Vorinstanz führt in ihrer Beschwerdevernehmlassung dazu aus, sie werde prüfen, ob in dieser Hinsicht ein Baupolizeiverfahren an die Hand zu nehmen sei. Das Dach auf der Betonmauer kann daher nicht zum Gegenstand des Beschwerdeverfahrens gemacht werden. Insoweit kann nicht auf die Beschwerde eingetreten werden.

d) Die Baueinstellungsverfügung vom 28. Juli 2016 ist in Rechtskraft erwachsen. Es kann deshalb kein (ordentliches) Rechtsmittel mehr dagegen eingelegt werden. Ein Verstoss dagegen wäre mit den Mitteln von Art. 50 ff. BauG zu ahnden. Zuständig dafür ist die Strafverfolgungs- und nicht die Baupolizeibehörde. Die Frage, ob die Baueinstellungsverfügung vom 28. Juli 2016 mit dem Asphaltieren der beiden Flächen verletzt worden ist, war daher richtigerweise nicht Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens, weshalb sie auch nicht zum Streitgegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens gemacht werden kann. Soweit die Beschwerdeführerin eine Verletzung dieser Baueinstellungsverfügung rügt und deren Bestätigung beantragt, kann deshalb nicht auf die Beschwerde eingetreten werden. Lediglich am Rande bemerkt sei, dass es sich bei einer Baueinstellungsverfügung nach Art. 46 Abs. 1 BauG um eine vorsorgliche Massnahme handelt, mit der die sofortige Einstellung laufender, mutmasslich baubewilligungspflichtiger Bauarbeiten angeordnet wird. Es ist daher fraglich, ob die Baueinstellungsverfügung vom 28. Juli 2016 Wirkungen für mehrere Jahre später erfolgte Bauarbeiten zeitigt.

e) Die Beschwerdeführerin beantragt, gegen die Beschwerdegegnerschaft sei Anzeige wegen baupolizeiwidrigem Vorgehen nach Art. 50 BauG zu erstatten. Bei Art. 50 ff. BauG handelt es sich um kantonales Verwaltungsstrafrecht im Sinn von Art. 335 Abs. 2 StGB⁸. Vorgesehen ist unter anderem, dass Kanton und Gemeinden im Strafverfahren Parteirechte ausüben und auch hin-

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 35-35c N. 16a

⁷ Vgl. Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 ff.; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 20a N. 5 ff.

⁸ Schweizerisches Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937 (StGB; SR 311.0)

sichtlich des Strafmasses appellieren können (vgl. Art. 52 Abs. 3 BauG). Hingegen statuiert das Baugesetz keine ausdrückliche Anzeigepflicht der Baupolizeibehörde oder der Beschwerdeinstanz. Zudem steht der Beschwerdeführerin selbst ein Anzeigerecht an die Strafverfolgungsbehörde zu (Art. 301 Abs. 1 StPO⁹). Insofern ist nicht erkennbar, welches schutzwürdige Interesse sie an diesem Antrag hat (vgl. Art. 50 Abs. 2 VRPG). Folglich kann auch insoweit nicht auf die Beschwerde eingetreten werden.

2. Baubewilligungspflicht

a) Die Beschwerdeführerin macht im Wesentlichen geltend, die angefochtene Verfügung enthalte irreführende und ungenaue Aussagen. Beim angezeigten Asphaltieren gehe es detailliert um Folgendes: Das Asphaltieren sei auf dem neuen Kiesboden der von den Beschwerdegegnern 1 und 2 im Jahr 2016 widerrechtlich abgetragenen Böschung im Bereich des zerstörten Fusswegs erfolgt. Die neue Kiesfläche liege auf der Parzelle Nr. A. _____ der Beschwerdegegnerin 4 und sei Inhalt des Baustopps vom 28. Juli 2016 sowie Baugrundstück im laufenden Beschwerdeverfahren BVD 110/2021/177. Zudem sei ein schmaler Kiesstreifen neu asphaltiert vor der 2016 ebenfalls widerrechtlich gebauten L-förmigen Stützmauer seitlich des Treppenwegs, gelegen auf Parzelle Nr. B. _____ der Beschwerdegegnerschaft 1-3. Diese Fläche sei ebenfalls Inhalt des Baustopps von 2016 sei Baugrundstück des laufenden Beschwerdeverfahren BVD 110/2021/177. Die von der Gemeinde Köniz genannte neue Asphaltfläche von 5 m² werde in der angefochtenen Verfügung nicht belegt. Es handle sich um eine Schätzung, die zu überprüfen sei. Es gehe also vorliegend um Asphaltieren erstens des neuen Kiesbodens unter der illegal abgebauten Böschung mit dem ebenfalls illegal abgebrochenen Treppenweg sowie zweitens im Bereich der illegal gebauten Betonmauer und nicht um «Asphaltierung unten an der Fusswegverbindung», wie es in der angefochtenen Verfügung heisse. Damit werde der Baustopp vom 28. Juli 2016 verletzt. Die Asphaltierung sei ganz klar (nachträglicher) Bestandteil der widerrechtlich erstellten Bauten, somit ebenfalls Inhalt dieser Verfügung Baustopp, auch wenn im Verfügungstext nicht ausdrücklich genannt. Mit dem Asphaltieren des neu geschaffenen Kiesweges und vor der neuen Stützmauer werde dieser Baustopp verletzt und damit eine von Gesetzes wegen vollstreckbare Verfügung in einem nicht abgeschlossenen Baupolizeiverfahren. Die Asphaltierung betreffe auch das hängige Beschwerdeverfahren BVD 110/2021/177. Die asphaltierte Fläche sei grösser als von der Gemeinde angegeben, was jedoch vorliegend keine Rolle spiele. Das erfolgte Asphaltieren sei nicht baubewilligungsfrei bzw. die Frage der Baubewilligungspflicht oder Baubewilligungsfreiheit stelle sich gar nicht. Denn das Asphaltieren sei im Zusammenhang mit dem Baustopp von 2016 sowie dem laufenden Beschwerdeverfahren erfolgt und sei schon aus diesen Gründen widerrechtlich. Deshalb sei die angefochtene Verfügung aufzuheben und es sei die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verfügen.

b) Die zuständige Baupolizeibehörde hat dafür zu sorgen, dass im Bauwesen die gesetzliche Ordnung eingehalten wird (vgl. Art. 45 BauG).¹⁰ Erhält sie Kenntnis von wesentlichen baurechtswidrigen Tatbeständen, hat sie von Amtes wegen einzuschreiten und ein Wiederherstellungsverfahren durchzuführen (vgl. Art. 46 BauG). Sie hat demnach einer Anzeige nachzugehen, mit der sie auf solche Verhältnisse hingewiesen wird. Sie hat mindestens zu prüfen, ob ein unrechtmässiger Zustand besteht und ob die Wiederherstellung zu verfügen ist.¹¹ Das Wiederherstellungsverfahren wird mit der sofortigen Einstellung der laufenden baurechtswidrigen Arbeiten eingeleitet (Baueinstellungsverfügung).¹² Sind die Arbeiten bereits abgeschlossen bzw. geht es um eine nicht

⁹ Schweizerische Strafprozessordnung vom 5. Oktober 2007 (Strafprozessordnung, StPO; SR 312.0)

¹⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 45 N. 2

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 2

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 3 und 6

bewilligte Nutzung, ist gegebenenfalls ein Benützungsverbot zu erlassen.¹³ Mit der Wiederherstellungsverfügung wird anschliessend gegebenenfalls die Beseitigung des widerrechtlich herbeigeführten Sachverhalts angeordnet.¹⁴ Das Wiederherstellungsverfahren setzt voraus, dass ein unrechtmässiger Zustand besteht. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn eine Bauherrschaft ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben ausführt, ohne im Besitz einer Baubewilligung dafür zu sein (Art. 45 Abs. 2 und Art. 46 Abs. 1 BauG). Sind die Bauarbeiten hingegen bewilligungsfrei, besteht grundsätzlich kein widerrechtlicher Zustand, weshalb in solchen Fällen weder eine Baueinstellungsverfügung erlassen noch die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet werden darf. Anders als die Beschwerdeführerin meint, kommt es somit nicht auf die Vorgeschichte an, sondern es stellt sich einzig die Frage, ob das Asphaltieren der beiden Flächen baubewilligungspflichtig oder baubewilligungsfrei ist.

c) Bauten und Anlagen dürfen grundsätzlich nur mit einer behördlichen Bewilligung errichtet oder geändert werden (Art. 22 RPG¹⁵). Der Begriff der «Bauten und Anlagen» ist ein bundesrechtlicher. Die Kantone können den Kreis der nach dem RPG bewilligungspflichtigen Vorkehren nicht einschränken, sondern höchstens ausdehnen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gelten als bewilligungsbedürftige Bauten und Anlagen «jedenfalls jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und die Nutzungsordnung zu beeinflussen vermögen, weil sie entweder den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen».¹⁶ Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit deren Realisierung nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Das Bundesgericht folgt einer wirkungsbezogenen Betrachtungsweise, wonach es in erster Linie auf qualitative und weniger auf quantitative Aspekte ankommt. Daher können gewisse Vorhaben vor allem wegen ihres Betriebs und weniger wegen ihrer konstruktiven Anlage baubewilligungspflichtig sein.¹⁷ Der bernische Gesetzgeber hat die baubewilligungspflichtigen und baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss den bundesrechtlichen Vorgaben in den Art. 1a f. BauG in genereller Art und Weise definiert. Keiner Baubewilligung bedürfen insbesondere der Unterhalt von Bauten und Anlagen, für eine kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen sowie andere geringfügige Bauvorhaben. Im Übrigen bestimmt das BewD¹⁸ die baubewilligungsfreien Bauvorhaben (Art. 1b BauG). Keiner Baubewilligung bedürfen unter anderem kleine Nebenanlagen wie mobile Einfriedungen, kurze Sichtschutzwände bis zu zwei Metern Höhe, Unterstände bei Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, Feuerstellen, auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartensitzplätze, unbeheizte Schwimmbecken bis zu 15 Quadratmeter Fläche, beheizte Schwimmbecken bis zu acht Kubikmeter Inhalt, Pergolen, Gartencheminées, Brunnen, Teiche, künstlerische Plastiken, Sandkästen für Kinder, Gehege oder kleine Ställe für einzelne Kleintiere (Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD). Der Begriff der Nebenanlage setzt das Bestehen einer Hauptanlage voraus, zu der die Nebenanlage einen funktionellen Bezug hat. Das gilt auch für Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung, die zu einem Haus gehören.¹⁹ Baubewilligungsfrei ist weiter das Unterhalten und Ändern (einschliesslich Umnutzen) von Bauten und Anlagen, wenn keine bau- oder umweltrechtlich relevanten Tatbestände betroffen sind (Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD). Unterhaltsarbeiten, kleinere Reparaturen sowie Erneuerungen, die das übliche Mass einer

¹³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 3 und 7

¹⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 8

¹⁵ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700)

¹⁶ BGE 123 II 256 E. 3.

¹⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 1a N. 10 mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung.

¹⁸ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹⁹ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 1b N. 10

Renovation nicht überschreiten, fallen deshalb grundsätzlich nicht unter die Baubewilligungspflicht nach Art. 22 Abs. 1 RPG. Bewilligungsfrei möglich sind deshalb alle Arbeiten zur Erhaltung (Instandhaltung), Schadensbehebung (Instandsetzung) und Erneuerung bzw. Modernisierung (Renovation) der Bauten und Anlagen.²⁰ Bewilligungsfrei sind zudem alle Vorhaben, die von gleicher oder geringerer Bedeutung sind als die in Art. 6 Abs. 1 BewD genannten Vorhaben (Art. 6 Abs. 3 BewD).

d) Es ist unbestritten, dass die Beschwerdegegnerschaft einen Teil des Vorplatzes des Gebäudes M. _____ strasse 1. _____ im Bereich der Treppe und der L-förmigen Betonmauer neu asphaltiert hat. Gemäss Angaben der Beschwerdegegnerschaft im vorinstanzlichen Verfahren handelt es sich dabei grösstenteils um die Instandsetzung des bereits vorher asphaltierten Vorplatzes. Zusätzlich asphaltiert worden sei bloss eine Fläche am Fuss der Treppe. Ob letzteres zutrifft, ist fraglich. Die Vorinstanz weist in ihrer Beschwerdevernehmlassung darauf hin, aus auf dem Geoportal der Gemeinde abrufbaren Luftbildern sei ersichtlich, dass bereits in den Jahren 2004 und 2008 die gesamte Erschliessungsfläche zum Gebäude M. _____ strasse 1. _____ ab der Einmündung in die M. _____ strasse bis zum Beginn der damaligen Treppe asphaltiert gewesen sei. Das trifft zwar zu. Ein Vergleich der Luftbilder der Gemeinde mit dem neusten Luftbild des Bundesamtes für Landestopografie (swisstopo),²¹ dem sich der aktuelle Zustand gut entnehmen lässt, zeigt allerdings, dass die asphaltierte Fläche seitlich der alten Treppe kleiner war als heute, da es neben der Treppe noch eine begrünte Böschung hatte. Die gegenüber dem vorbestehenden Zustand zusätzlich asphaltierte Fläche dürfte sich daher eher im Bereich von rund 8 bis 9 m² und nicht bloss 4 bis 5 m², wie die Vorinstanz schätzt, bewegen. Das ändert allerdings nichts daran, dass die Beurteilung der Vorinstanz, die Neuasphaltierung sei baubewilligungsfrei, zutrifft. Soweit die Beschwerdegegnerschaft die bereits bisher befestigte Fläche neu asphaltiert hat, handelt es sich um die blosser Instandstellung des seit langem bestehenden befestigten Vorplatzes. Das fällt unter den Begriff des Unterhalts einer Anlage, was gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD keiner Baubewilligung bedarf. Der befestigte Vorplatz selber ist eine Anlage der Aussenraumgestaltung und stellt daher eine kleine Nebenanlage zum Gebäude M. _____ strasse 1. _____ dar. Seine geringfügige Erweiterung ist daher gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD baubewilligungsfrei. Die Beschwerdegegnerschaft durfte somit die Asphaltierung des Vorplatzes ohne Bewilligung vornehmen. Mangels widerrechtlichen Zustands besteht daher keine Grundlage, baupolizeiliche Massnahmen anzuordnen. Soweit auf die Beschwerde eingetreten werden kann, ist sie daher als unbegründet abzuweisen.

3. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat deshalb die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²²).

b) Die Beschwerdegegnerschaft als obsiegende Partei ist nicht anwaltlich vertreten. Parteikosten sind daher keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG).

III. Entscheid

²⁰ Bernhard Waldmann, Bauen ohne Baubewilligung – Von klaren und von Zweifelsfällen, S. 48, in: Schweizerische Baurechtstagung 2017; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 1b N. 8 Bst. c

²¹ Einsehbar unter <www.geo.admin.ch>, Rubriken «Kartenviewer, Direkter Link, Geokatalog, Grundlagen und Planung, Luft-, Satellitenbilder, SWISSIMAGE Zeitreise»

²² Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Verfügung der Gemeinde Köniz vom 23. Januar 2024 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1000.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auf-
erlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft er-
wachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Frau C._____, eingeschrieben
- Frau F._____ und Herrn D._____, eingeschrieben
- Herrn E._____, eingeschrieben
- G._____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Köniz, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungs-
gericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Ver-
waltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in sechs Exemplaren einzureichen ist, muss einen
Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift
enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.